



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.78

令和3年12月吉日
埼玉県知事免許(8)第13716号
株式会社マルヨシ
発行者：小山 哲央

哲央の部屋

越谷っまいもの集結

久しぶりに地元の話題です。コロナの緊急事態宣言が解除され飲食店が正常営業に戻って参りました。越谷グルメというインスタグラムに掲載されている評判のお店とお料理を集めてみました。



ラーメン次郎越谷店
汁なし麺。ニンニク油が麺によく絡んで美味しい。甘いタレと液油、ブラックペッパーを適度に調合すると更に美味



福寿庵**すき焼きうどん**
外で食べるすき焼きは味が濃く甘過ぎる印象が強かったが、このすき焼きうどんは甘すぎず最後まで堪能



和菓子司まるしん(吉川市)**あん団子**。毎朝つきたての団子があんに溶け合った絶品の美味しさ。ほど良い甘さでつくくないのも特徴



くまき(下間久里) **炭焼き豚カレー** 豚肉を炭で焼いてそれをカレーライスに乗せて食べるという斬新な発想。炭火で焼いて肉の旨味が倍増



沖寿司越谷店 **新鮮且つくろむつ、さより、かさご、釜揚げしらす**など珍しいネタの寿司を沢山用意してくれている。回転寿司に飽きたらどうぞ



肉酒場ビストロ男前南越谷店 **ローストビーフ混ぜそば** 肉が好きでそばも好きな人にはぴったり。店名に惹かれたのか女性客が多い



Chicken Land Dateya レイクタウン店 **ミシュラン2星の荒井昇シェフの伊達鶏を使ったチキンバーガー、オムライス**が評判



ダイニングたんと北越谷 **国産牛モツ煮込** ステーキハウスだが、オーナーこだわりの新メニュー。何度も丁寧に煮こぼした甘みのある脂汁と柔らかい具材の絡みが絶妙



ラランシュせんげん台 **やりすぎカレー** 肉で有名なお店らしく、カレーの中に近江牛たん 富士幻豚 黒毛和牛 比内地鶏と肉のオンパレード。お値段 2500 円も納得



中華そば葵 新越谷ヴァリエ店 **味玉塩そば** 調味料を引き出す為にミント飴を使って特徴を出している。塩味の透き通ったスープがキレイと女性に人気



くまき食堂 **ウナギ御前** 一匹の鰻を白焼きと蒲焼の両方に味付けした贅沢過ぎるウナ重。お値段も 4690 円で豪華絢爛。年に一回くらいご自分への褒美にどうぞ



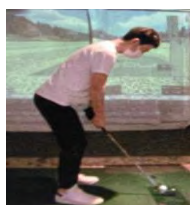
買って得したおススメ商品

～お値段以上の価値を感じました～

巷にはこれでもかと新商品やサービスがあふれています。当社の社員が独自の視点とセンスでおススメ商品をご紹介します。内容につきましては筆者個人の感想であり免責とさせていただきます。

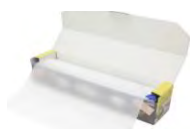
尾城 学 (売買事業部)

私のおススメはZENゴルフレンジ尾久です。屋外ではなく室内練習場なので爽快感は無いものの初心者の中には基礎からしっかりと学べる環境がありとても満足しています。どんなスポーツも同じだと思いますが、ゴルフは特に再現性を求められる競技なのでフォームを固める事が大事だと思います。この練習場は各打席にビデオカメラが付いていて自分のスイングが瞬時にチェック出来るほかヘッドスピード、スピン量、ミート率などが測れます。加えてプロのコーチが付いていて数値を基に分析を行い適切な助言をしてくれます。大リーグの大谷選手も打撃や投球のフォームを固める練習は室内でビデオと計測装置を使って行うとの事なので我が意を得たりという気持ちです。私は10時から18時までのデイ会員になっており、レッスン受け放題の月会費が1・5万円です。一年後には常に100を切りたく研鑽を積んでいます。



神原 里都子 (売買事業部)

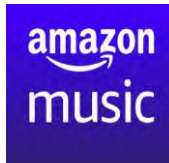
私がオススメしたいのは、ニトリの「自由にカットできるまな板シート」です。食品ラップのような箱型のケースに入っていて、必要な長さを引き出してカットして使います。わざわざハサミを使う必要がなく、箱に付いているスライド式の Cutter で簡単に切ることができ便利です。シートはシリコン製で、しっかりと厚みとハリがあり、切る面に凹凸加工がしてあるので食材が動くこともなく切り易いです。肉や魚を切った後に、ベタベタのまな板をその都度洗って他の食材を切るのとても手間がかかります。臭い移りや衛生面の心配をしなくて良いので重宝しています。私がよく使うのは臭いの強いニンニクやタマネギのみじん切りの時なのですが、切った後フライパンなどに移動させる時も、シート毎丸めて持っていけば、まな板とフライパンを何往復もする必要がなくなります。人気商品ゆえに品薄になっているかも知れませんが忙しい主婦には強い味方です。



8mx30cm
¥999(税込)

下田 和弘 (経営企画部)

私がお勧めしたいのは月に500円で様々なサービスが受けられるアマゾンプライム会員です。プライム会員は元々商品の配送無料や配送までの時間が短くなる特典でしたが他のサービスも充実してきました。私のおススメはアマゾンビデオとアマゾンミュージックです。アマゾンビデオの場合は子どもを連れて車や電車で長時間移動する際に、事前に自宅でダウンロードしておけば通信料がかからず、電波が届かない所でも観る事が出来、非常に便利です。子供向けならドラえもん、ポケモン、大人向けなら鬼滅の刃、巡回呪術師など最新の話題の映画やドラマなど人気コンテンツも沢山あります。アマゾンミュージックは7万曲(一部有料)が聴き放題でこれも事前にダウンロードしていつでもどこでも聴けます。その他にアマゾンフォトやプライムリーディングという本の読み放題もあります。アマゾン新しいサービスが次々とリリースされるのでワクワクします。



ユダヤ教経典『タルムード』

読者の皆様に質問です。次の方々の共通点は何でしょうか？ キリスト、アインシュタイン、ドラッカー、ジョージ・ソロス、ステイヴン・スピルバーグ、マーク・ザッカーバーグ (Face Book 創始者)。直ぐ分かったという方は多いと思いますが、彼らはユダヤ人です。ユダヤ人は祖国イスラエルの6・2百万人、米国の5・5百万人を含め世界中に約1400万人おり、世界人口の僅か0・2%です。一方、ノーベル賞はこれまで800人以上の受賞者がおりますが、その内の22%がユダヤ人と言われています。何故、ユダヤ人は賢く優秀なのでしょう？ 何故、迫害を受けて来たのでしょうか？ 日本人には余り馴染みがないユダヤ人とユダヤ教について調べてみました。



ユダヤ人とはユダヤ教を信じる人々のことで

す。イスラム教やキリスト教も原点はユダヤ教です。ユダヤ教から分かれる形でキリスト教が生まれましたが、キリスト教徒は創始者イエスキリストを殺害したユダヤ教徒は許せないとして、ローマ帝国の後ろ盾を得て首都エリサレムからユダヤ教徒を駆逐しました。ユダヤ人は以後1800年間にわたって国を持たない民としてヨーロッパ各地に散らばりました。迫害されたユダヤ人の結束力は強く地域に溶け込む事なく、ユダヤ教を信じて子孫にその教えを伝えて参りました。キリスト教では儲けるという行為や金を貸して利子を取るという行為は卑しい職業とされてきました。然し社会にとっては必要な職業だったのでユダヤ人は次第に金融業者や商人など当時では特殊な仕事を請け負うようになりました。ユダヤ人が財力を増すと共に、キリスト教社会のユダヤ人への対応は除外から迫害に増幅して行きました。金貸しや商人と言う職業に対して嫉みや恨みを買ったという背景もあります。第二次世界大戦でヒトラーはユダヤ人への差別意識を政治的に利用しました。国の団結を図る為にドイツ人の共通の敵としてユダヤ人のせん滅を図り6百万人を殺戮したと言われています。これが有名なホロコーストです。戦後1948年にユダヤ人の国イスラエルは再建されましたが今度はアラブ勢力との間で首都エリサレムの近郊にあるパレスチナの領土権を巡って衝突を繰り返して現在まで解決していません。

長い間、迫害を受け国を追われて世界中に散らばっていたユダヤ人を結束させていたのはユダヤ教の教えと強靱な精神力で、ビジネス科学 思想哲学 芸術 の分野で数多くの優れた人材を輩出しました。その原点は旧約聖書でありその教えを分かり易く伝えたものが1万2千ページにわたる**ユダヤの経典「タルムード」**です。タルムードは他の宗教経典とは一線を画します。精神的な教えだけではなく実利を教えてくれます。「人生の羅針盤として子孫に繋ぐものがタルムードだ」と書かれています。一部を左記に紹介致します。

- 明日やる仕事を今日やり、今日食べるものを明日食べる
- 貧乏人には敵が少なく、金持ちには友だちが少ない
- 良い事はしようとするれば最初はいばらの道だがその後平坦になる。悪いことをすれば最初は平坦だがやがていばらの山道に入る
- 幸運に恵まれる為には知恵は要らない。幸運を活かす為には知恵が要る



タルムードは単行本として小学館新書からも発売されております。
836円(税抜き)

「1円でも高く売る営業マンの共通点」

「一括査定」と言っているのを「存じでしようか？」

一括査定とはご自分の物件を売却する際に、イエウルルやHOME4Uなどネット上で展開している商業サイトに必要事項を打ち込んで送ると3〜6社の不動産会社から物件の査定書を取ってくれるというサービスです。この一括査定サイトは20社ほどあり利用者の声を基にランキングも発表されています。当社もこれらの会社と提携していただければ毎日の様に査定依頼を受けております。業界では既定の事実ですが、**不動産物件の売却は購入以上に営業マンの力量が試されます。**購入者を探し成約に持って行く仕事と、売却物件をお預かりして出来るだけ早く高く売る仕事は仕事の質が違うと言っても差し支えないと思います。例を一つ上げます。

中古住宅 坂本地区 **Open House** 2013 6/15(土) 16(日) 10:00~15:00

今話題の太陽光パネルで自家発電!
平成24年導入のため、平成25年まで6ヵ月あたり2万円が完成できます。

5LDK **1,598万円**

関西の会社のチラシで当社のものではありません

す。上のちらしは中古の一戸建てのチラシです。白黒の印刷だとか周辺環境の説明がないなど問題は幾つかあります。私が売主なら営業マンに文句を言いたくなる

事柄が一つあります。中古住戸でありながら写真が一切ない事です。代わりにイメージ写真を載せています。これでは訴求力が格段に落ちます。有能な営業マンならどうするでしょう? ざら紙の白黒印刷でなく高く早く売る事を目指してカラー印刷で写真を多く入れ、医療施設、役所、学校などの公共インフラを詳しく書き込んだチラシやネットで紹介する為のデータを作るでしょう。この辺りに売却担当営業マン個々のセンスや力量の差が出て来ます。お預かりした物件に何組のお客様をご案内出来るか? **営業マンの判定は数字が答えてくれます**

保険の営業員は現在日本で125万人います。その中で一千万円以上の保険料収入を上げた営業員は毎年MDRT (Million Dollar Round Table) 会員として登録され、昨年は6,363人(0.7%)でした。ネットが進んでアクサダイレクトやライフネット生命の様にパソコンを叩いて生命保険の契約を完結出来てしまう世の中になりました。ネット専門の保険会社は保険料も低くなっています。それでも消費者はMDRTを必要としています。

話を不動産仲介業に戻します。人の生活に密接に関わりを持つ不動産の世界はA-1技術だけでは乗り越えられない立ち退き交渉や生活困窮者に対しての家賃の督促など属人的な仕事

も多くあります。**不動産仲介営業マンは計数や法律に強い事も大事ですが、眼の前の難題を解決して行ける器量を持った人間である事を求められます。**保険のMDRT会員と同様に不動産仲介でも有能な営業マンは紹介による新規顧客数が多いです。紹介をして頂くお客様の声を分析すると次の点で評価されています。

- ① **動きが俊敏** (土日祝日、夜間関係なくレスポンスが素早い)
- ② **身だしなみに気を配り、清潔感や笑顔を常にただよわせている**
- ③ **時間厳守** (待ち合せの5〜10分前には必ず指定場所にいる)
- ④ **書類がきめ細かく正確** 売却広告には売主様の伝えたいPRポイントや鮮明な写真を掲載。誤字、脱字、数字の間違いが無い
- ⑤ **業務履行内容報告** につき数字を多用して常に売主様が納得行く様に説明している
- ⑥ 自社で売買の両手を決めようと**物件を囲わない**。売却を依頼されレイズ(法律で定められた業者間物件検索サイト)には載せるが買い手を見つけたのも自社でやろうとして他社に広告の掲出を認めない営業マンも多い
- ⑦ **売主様の為に1円でも高く売ろうとする姿勢** が見て取れ、人間的にも信頼できる

高齢者(65歳以上)単身世帯持ち家数と借家数

出典：2019年9月総務省統計局



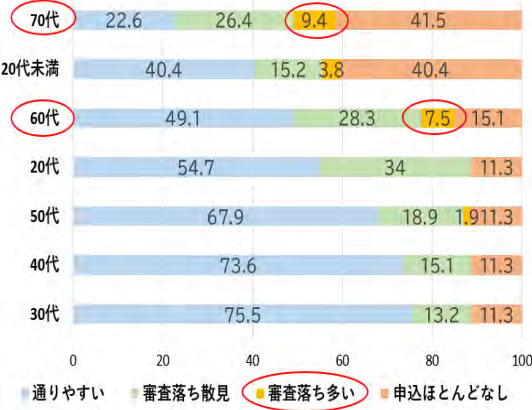
賃貸経営では入退去の問題は常にあります。その中でもこれからの時代避けて通れない問題として、高齢者の入居受け入れがごさいます。ご高齢入居者の受け入れにつきオーナー様にお考え頂く為に必要な情報をこれから全4回シリーズでお届けしたいと思います。初回の今号では賃貸住宅における単身高齢者の現状についてお伝えしたいと思います。オーナー様の中には、高齢者を受け入れたいけれども不安要素が色々あって見送らざるを得ないと考えていらっしゃる方は相当数いらっしゃると思います。皆様もご存じの様に、現在の日本は高齢化社会となり、単身高齢者世帯数は増え続け2018年の

段階で6・3百万です。上記のグラフにある様にその約3分の1にあたる2・1百万世帯が借家の賃貸住宅の需要は今後も益々増えて行く事が予想されます。高齢者の受け入れにつきまし

属性別の審査状況

出典：2016年6月国交省住宅局

年代別の審査状況



ては確かに色々な問題がございますが手をこまねいてこの需要の盛り上がりを見逃すのは勿体ないです。問題点やリスクの中身を分析し、手を打って行くことが肝要だと思います。左の2つのグラフをご覧下さい。こちらのデータは入居者の年代別と属性別に家賃債務保証

【安否確認センサー】
トイレの扉の開け閉めが設定された時間内に一度も行われなかった場合は、電話回線を使って登録された電話番号(複数可)へ自動通報します

の審査状況を表したものです。年代別では高齢になるほどそして属性別では外国人・生活保護・高齢者の審査が通りにくい傾向にあります。入居審査については、オーナー・保証会社・管理会社の審査があります。審査において高齢者を断る理由としては、①孤独死のリスク ②家賃滞納のリスク ③認知症のリスク ④設備上のリスクの4つが挙げられます。

「孤独死」は、オーナー様が一番恐れているリスクです。健康そうに見えている方でも急に亡くなるケースがございます。

現在、管理会社の家賃集金や水道光熱費の支払いが通帳からの引落しのケースが多い為、通帳にお金が残っている限り、連絡を取る事もございません。デイケアサービスのご利用やご近所付き合いがない方は発見が遅れてしまう事もあります。発見が遅ればご遺体の腐敗による建物へのダメージや事故物件になってしまう恐れがあります。入居者の相続人と連絡が取れず残置物の処理が出来ないため物件の明け渡しが出来ない。結果として空き家状態が続くという悪循環に陥ってしまいます。今回は実例を基に孤独死が発生した際の当社の対応と経緯値からご提案できる事前の対処策を述べさせていただきます。

執筆者 株式会社マルコム 資産管理部リーター森 大悟

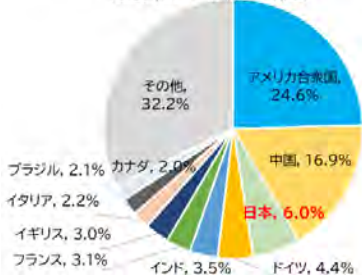
安いニッポン 衰退の恐怖

金融の世界に72の法則というモノがあります。今の元本を利率で割るとその元本を2倍にするのに要する期間を計算する事が出来るというモノです。例を上げます。バブル崩壊が起こった1991年から2019年の28年間の日本の平均経済成長率は0.9%です。元本に相当するものが日本のGDP(国内総生産)とすると72÷0.9=80という事で現在の日本のGDP(国内総生産)を倍にするには今後80年かかると

いう事です。一方、中国は同期間の成長率が6.0%です。同じ様に72÷6.0=12という事で中国は12年で今のGDPの倍になります。2020年の日本のGDPは595兆円、一方の中国は1680兆円と現在でも3倍以上の差がついています。今後この差は益々開いて行くという事になります。

世界全体に占める各国名目GDP比

(2020年IMF予想値より算出)



す。上図で示すように2020年の段階で日本は世界全体の6%を占めるGDPを誇る第3位の経済大国で

すが、この地位も早晚ドイツやインドに抜かれるでしょう。

原油価格が上昇し始めた影響でエネルギー関連の物価だけでなく衣・食・住全ての分野にわたって物価の上昇が予想され国民の暮らしが更に厳しくなるとメディアは報じています。日本人は「物価が上がって大変だ」と騒ぎ立てますが、果たしてその通りなのでしょうか？日本は品質の良いものが安い価格で提供されるので他の先進国と比べるとコストパフォーマンスの良い国だと言われています。幾つか例をあげてみます。

■東京ディズニーランドの入場料は今年から値上げして8,700円ですが、米国フロリダのディズニーワールドは14,500円、パリは10,800円です。■1000円ショップのダイソーは世界中に展開していますが100円で売っている日本に対して主要商品の製造元の中国は1600円、米国やシンガポールも中国と同じ1600円、オーストラリアやタイでは2000円で売っています。■一風堂のラーメンも日本なら1000円程度ですが、ニューヨークやシンガポールでは2000円以上です。

日本では夕飯に吉野家の牛丼を食べていれば500円以下で済みますが、OECD先進

国で満腹になる夕食をワンコインで食べられる国はありません。海外でお店に入って食べる飲食代は思った以上に高いです。これは読者の皆様も海外旅行をされた際に色々な国で経験されていると思います。

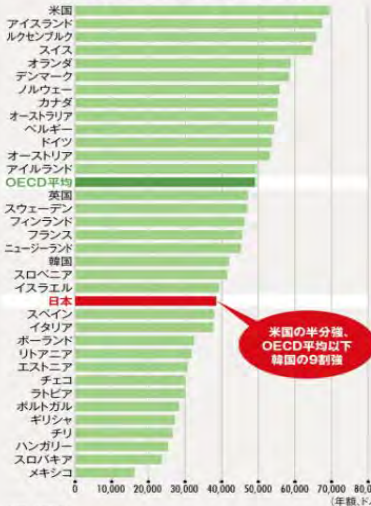
日本には古代より質素儉約を「美しい事」とする文化が根強く残っています。特に江戸時代は徳川幕府を長く維持して行



く為の治政術として財政ひっ迫の折には、儉約令が発出されました。「享保の改革」の8代将軍・吉宗、「天保の改革」の水野忠邦、米沢藩の再生に尽力した上杉鷹山など儉約の有名人がゴロゴロいます。その影響は今でも残っており、企業が正々堂々と値上げを言おうとマスコミが寄ってたかって叩きます。「お金儲けは悪」という価値観も一部にあります。この価値観を変える事は簡単には出来ませんが、変えようとする動きは少しずつ見えています。一例が弊誌76号でご紹介させて頂いた(株)良品計画と(株)東急ハンズの違いです。良品さんの正社員の平均給与468万円、一方のハンズさんが371万円。社員さんの平均年齢はどちらも30歳前後です。良品さんの今年3月締め営業利益は494億円に対し、ハンズさんは赤字の44億円です。多くの企業で業績と社員の給

日本は35カ国中22番目、韓国以下

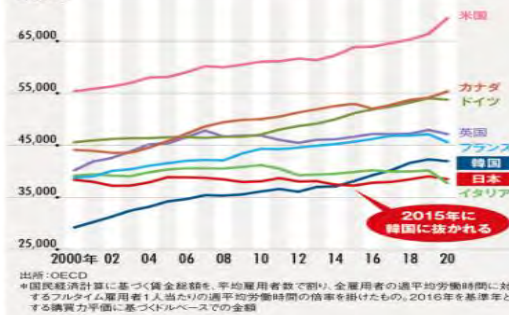
OECD加盟国の2020年の購買力平価ベースの平均賃金



米国の半分強、OECD平均以下韓国の9割強

なんと6年前に韓国に抜かれていた

G7と韓国の2000年以降の平均賃金の推移



2015年に韓国に抜かれる

増えています。これに対して韓国の賃金は43・5%も伸びています。この結果、2015年の時点で韓国に逆転され、その後も差は開く一方

再度国レベルの話に戻します。左図にありま
す様に日本の賃金は過去20年間で0.4%しか

低賃金・低体温国家の先は衰退だけ

与水準が見合って来ました。賃金が高い方が
優秀な幹部や社員が多く集まり、会社の業績
は良くなり、成長性も高いのが当たり前だと
いう意見が増えて来ました。

が必要になりました。日本は思い切って賃金
を上げ、他の先進国並みにして行かないとい
つまでも低体温の魅力のない国になってしま
います。生活を切り詰めればそこそこの暮らし
が出来てしまうので今のままで良いという
変化を好まない国民の声もありますが、安い

大企業の内部留保は3.3倍増、実質賃金は72万円減



保は3・3倍に増
えています。然し
賃金は30年前の4
87万円より約50
万円も下がって
います。企業はバブ
ル崩壊時に銀行の
貸しはがしを経験
し内部留保を厚く
する様に励みまし
た。然し、ここに
きて日本は大きな
シフトチェンジ

です。韓国だけでなく、米国やカナダ、ドイツ
なども賃金は顕著な右肩上がり伸びていま
す。昇給ゼロ状態は日本とイタリアだけです。
経済大国3位なのに何故賃金がこんなに低い
のでしょうか？ 左のグラフは過去30年間の
企業の内部留保と実質賃金を示したものです
が、企業の内部留



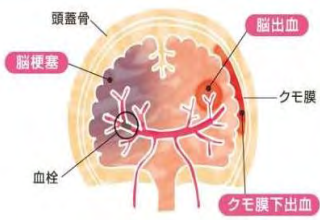
個人消費を活性化させて
デフリの悪循環から早く
抜け出す必要があります

日本には次の様な問題や弊害が出て参ります
(1) 原油・天然ガスや魚介類の様に国際市場で競
争して買わなければならない商品は買い負
ける。極端な例えで言えば、中国人は暖房
の効いた部屋でトロの刺身をたらふく食べ
る事ができるが、日本人は寒い部屋で国内食
材だけで簡素に済ませざるを得ない。
(2) 日本人の中でも優秀な人はより高い収入を
求めて海外に流出する。海外留学や海外旅
行も人や回数が減り、新しい発想や自己啓
発がなくなる。世界に置いてきぼりを食う
(3) 日本に残った人たちは一般労働者となり、高
付加価値を生み出す労働生産性の高い仕事
に就けなくなる。円安で外国人観光客が増
えるだろうから仕事はあるがお世話係で成
長はない。長時間労働で我慢しかない。
失われた30年間、私たちは輸出を伸ばさなけれ
ばならないと円高・高物価を恐れ監視して参り
ました。然し、これからは円安・低価格も警戒
して行く必要があります。同時に、企業が内部
留保を厚くして貯め込むだけでなく賃金を上げ

脳卒中FASTルール

脳の血管が破れたり、詰まったりしてその先の細胞に栄養が届かなくなりやがてはその細胞が壊死して引き起こす病気が脳卒中です。脳卒中には血管が詰まる「脳梗塞」と血管が破れる「脳出血」「クモ膜下出血」があります。発症した場合、例えば一命を取り留めても重度の後遺症を残して寝たきりになったり、認知症になったりします。冬は体内の熱を消散しないように血管が収縮するので血圧が上昇し血管が破れやすくなります。

脳卒中を発症するのは高齢者に多いですが、フリーアナウンサーの大橋未歩さんは35歳の時に脳梗塞、タレントの磯野貴理子さんは50歳の時にクモ膜下出血を発症しておりますので自分は高齢ではないと安心されない方が好いのです。脳卒中を発症された場合、生死を分ける



3時間ルールという非常に重要なルールがあります。発症してから3時間以内患者を病院に運ばば間に合うという事で

す。血栓を溶かすことができるtPAを投与して効果が得られる制限時間を考えてこのルールが出来ました。次にFASTのルールも覚えておいて下さい。コロナ禍で救急車を呼ぶのを躊躇しがちですが、消防庁救急相談センターではFASTの重篤な症状が出たら迷わず救急車を呼んで下さいと呼びかけています。FASTのルールは左図の様になっています。最後のTは症状ではなく時間を気にして下さいという意味で加えてあります。



FACE = 顔のまひ
 ARM = 腕のまひ
 SPEECH = ろれつが回らない
 TIME = 病院搬送時間

【その他の症状】
 ■頭痛 ■息切れ ■胸痛の痛み
 ■胸に鉛板を乗せたような重苦しさ
 ■靴や指輪がきつい ■疲労を感じる ■手足が冷える
 ■モノが二重に見える等目の違和感
 ■指先のしびれ ■言葉に詰まる
 寒い冬の到来前にこの記事は是非掲出しておきたいと考えました。皆様どうぞ健康にご留意の上良いお年をお迎え下さいませ。

今後の勉強会の開催予定

場所：全回とも「マルヨシ本社ビル」2F 研修室です

日時 2022年 1月16日(日) 14:00~16:00

題目：資産管理セミナー 3回シリーズ第2回目

「資産を増やして相続税は軽減できる」

5年後、10年後の相続税を予想します。アパート建築で得られる節税効果はおよそ10年限りです

講師：資産管理部 課長 飯田 康博

日時 2022年 1月30日(日) 14:00~16:00

特別講座「不動産オーナーの為の確定申告」

確定申告2週間前、毎年この時期恒例の講座です

講師：税理士法人シリウス代表税理士 田中博史

日時 2022年 2月20日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生第①回目

「相続と遺言の基礎知識」

単なる入門編ではありません。更に充実した内容で登場

講師：当社代表取締役・上級相続コーディネーター 小山哲央

当勉強会はどなたでも**無料**でご参加頂けます。

ご参加を希望される方は電話番号

Tel 048-970-0021 又は

seminar@0021.to に

メールでお申し込み願います

完全予約制です。ワクチン2回接種者のみと限らせて頂きます

弊社管理物件入居率

97.36%

2,531戸(+6戸)

2021.11.30 現在